

# COMUNE DI ODALENGO GRANDE

## PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Piazza San Defendente n.1 – 15030 Odalengo Grande - C.F. 00449070069- Telef. 0142- 949021 -

### **VARIANTE N. 1, di tipo parziale, DEL P.R.G.C. (vigente)**

ai sensi dei commi: 5,6,7, dell'art. 17 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.)



Delibera C.C. di adozione del progetto della variante parziale n° del / /2022  
Pubblicato .././2022. al .././2022 - periodo osservazioni .././202..-al .././202..  
Verifica di Compatibilità della Giunta Provinciale con D.G.P. n° .., in data .././202..  
Delibera del C.C. di approvazione definitiva della variante n° .., del .././202..

## RELAZIONE TECNICA

Redattore **Ing. Massimiliano Girino**, dello Studio MGM Progetti S.t.p.; P.IVA 02503310068,  
V.le O. Marchino 6/a-15033 Casale Monf.to tel./fax 0142 74464; e-mail: [mgm.progetti@gmail.com](mailto:mgm.progetti@gmail.com);  
mail PEC [girino.massimiliano@ingpec.eu](mailto:girino.massimiliano@ingpec.eu); iscritto all'Ordine Ingegneri di Alessandria al n. A-1862

Il Sindaco  
(Ing. **OLIVERO Fabio**)

Il Segretario Comunale  
(dott.ssa **DI MARIA Marialuisa**)

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom.**VALLINO Mauro**)

## INDICE DEL DOCUMENTO

<b><i>N.</i></b>	<b><i>Titolo, frontespizio</i></b>	<b><i>Pag.</i></b>
<b>1</b>	<b>PREMESSE</b>	3
1.1	Piano Regolatore Generale Comunale ( PRGC) vigente	3
1.2	Adeguamento Del P.R.G.C. Al P.A.I.	4
1.3	Regolamento Edilizio Comunale	4
1.4	Piano di classificazione acustica	4
1.5	Piano di Adeguamento alla Legge sul Commercio	5
2	Motivazioni che portano alla predisposizione della presente Variante Parziale N. 1 al vigente PRGC.	6
2.1	Lotti PEC 1 e PEC2 interessati dalla Variante	7
2.2	Fabbricato pericolante in Cicengo da demolire per ottenere area parcheggio	8
2.3	Modifica aree per servizi in Cicengo Pe5 e Ve5	8
2.4	Tabella 5I con aree per servizi per ciascun centro abitato	9
2.5	Modifiche e Collegamento con le N.T.A.	10
2.6	Adeguamento della documentazione cartografica	12
2.7	Aggiornamento allegati- schede della C.I.R.	13
2.8	Assoggettamento alla VAS	13
3	Aggiornamento della Capacità insediativa residenziale in seguito alle modifiche introdotte dalla Variante	14
3.1	Precisazione sulle aree per servizi	14
3.2	Allegati 1 e 2 alla Scheda C	14
3.2.1	Sezione 1 – Allegato 1 alla Scheda C – situazione esistente	14
3.2.2	Sezione 1 – Allegati 2 alla Scheda C – situazione esistente i	15
3.2.3	Sezione 1 – Allegati 1 alla Scheda C – situazione a seguito della Variante	16
3.2.4	Sezione 1 – Allegati 2 alla Scheda C – situazione a seguito della Variante	17
4	Elenco degli Elaborati che compongono la Variante	18

# **RELAZIONE TECNICA E DESCRITTIVA DELLA VARIANTE PARZIALE (N. 1) al P.R.G.C. vigente di ODALENGO GRANDE (AL).**

(redatta ai sensi ai sensi art. 17, commi 5, 6, 7 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s. m. i.)

-----

## **1) PREMESSE**

### **1.1) PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE ( P.R.G.C.)**

1.1.1) Il Comune di Odalengo Grande si dotò della Prima Stesura del P.R.G.C. conformemente a quanto dettato dalla Legge Regionale 05.12.1977 , n. 56, regolarmente approvato con D.G.R. n. 29-37799 in data 05.08.1994,

1.2.2) Questa prima versione del PRGC venne mantenuta sostanzialmente inalterata, ad eccezione di n. sei limitate Varianti Parziali volte a risolvere specifiche e circostanziate problematiche attuative, fino alla redazione della VARIANTE GENERALE al Piano Regolatore Comunale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 30 gennaio 2013, n. 1-5293

1.3.3) Pertanto il comune di Odalengo Grande risulta dotato di **P.R.G.C. approvato, come detto, con D.G.R. in data 30 giugno 2013, n. 1-5293** come Variante Generale del P.R.G.C. iniziale a sua volta approvata con D.G.R. n. 29-37799 in data 05.08.1994.

## **1.2) ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. AL P.A.I.**

1.4) All'ART. 3 della D.G.R. 30.01.2013 n. 1-5293 di approvazione della Variante Generale del PRGI vigente viene affermato: *Con l'approvazione della Variante - introdotte le modifiche "ex officio" – di cui al precedente art. 2 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Odalengo Grande (AL) si ritiene adeguato ai dispositivi del **Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**, approvato con D.P.C.M. in data 24.05.2001).*

## **1.3) REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

1.3.1) Il Comune di Odalengo Grande è in possesso di Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. (Deliberazione di Consiglio Comunale) n.24 in data 21.11.2003.

1.3.2) La Variante Generale al PRGC vigente ha confermato tutte le disposizioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 24/ 2003.

1.3.3) In particolare le N.T.A. (Norme tecniche di Attuazione) del PRGC vigente assumono le definizioni dei principali parametri ed indici urbanistici ed edilizi contenute nel Titolo III del Regolamento Edilizio. pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 45 del 07 novembre 2001: "Approvazione regolamento Edilizio Comunale".

## **1.4) PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

1.4.1) Il Comune di Odalengo Grande è provvisto di Piano di Classificazione Acustica ai sensi della Legge 447/1985, della Legge Regionale 52/2000 e della D.G.R. 06.08.2001 n° 85-3802

1.4.2) Il Piano di Classificazione Acustica è stato adottato con D.C.C.( Deliberazione del Consiglio Comunale) n° 15 in data 19.05.2004.

1.4.3) Il PRGC vigente è conforme al Piano di Classificazione Acustica in quanto:

a) le aree interne ai centri abitati sono riconfermate nelle destinazioni d'uso;

b) le aree di espansione residenziale, classe II, si rapportano direttamente sempre e soltanto con le aree di classe III – aree di tipo misto-;

c) le aree di espansione per le attività produttive – area Normativa D3 – classificabili in classe IV “aree ad intensa attività umana” in quanto aree a destinazione mista (artigianale, commerciale, terziario), si rapportano direttamente sempre e soltanto con aree di classe III.

1.4.4) Avendo il PRGC Vigente, però, individuato nuove aree di espansione sia residenziali, sia produttive polifunzionali, il Piano di Zonizzazione Acustica è bene venga aggiornato alle previsioni della vigente Variante Generale del PRGC tenendo in considerazione le modifiche introdotte con la presente Variante Parziale del medesimo PRGC vigente.

### **1.5) PIANO DI ADEGUAMENTO ALLA LEGGE SUL COMMERCIO**

1.5.1) Il Comune di Odalengo Grande, con D.C.C. ( Deliberazione del Consiglio Comunale) n. 12 del 12.06.2007 ai sensi dell’art.4, primo comma della L.R. sul commercio datata 12.11.1999 n. 18 ha adottato le Norme ed i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’attività commerciale di vendita al dettaglio in sede fissa in conformità ai disposti della medesima L.R. 18/99 e della D.C.R. del 24.03.2006, n. 50 – 10831.

1.5.2) Il PRGC vigente regola l’attività edilizia ed urbanistica in conformità ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative adottate dal Comune ai sensi della vigente normativa regionale e ad essa fa riferimento.

A tal fine nella Relazione Illustrativa allegata alla documentazione della Variante Generale al PRGC vigente si osserva:

- fatti salvi i vincoli e le limitazioni disposte in materia di salvaguardia ambientale e paesaggistica, storica ed architettonica, in tutto il territorio comunale è ammesso l’insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio sino alla concorrenza massima di 150 mq di superficie di vendita. ( SV);

- il centro storico del capoluogo è individuato anche graficamente (tav.8) come addensamento di tipo A1 (addensamento Commerciale Storico Rilevante-unico) addensamento individuato dai succitati Criteri (art. 10) e di conseguenza le N.T.d’A., fatte salve le specifiche disposizioni in materia di viabilità e parcheggi, ammette in tale ambito

l'insediamento delle tipologie M SAM 1 e M Se 1 entro superfici di vendita di 250 mq e di 400 mq rispettivamente.

## **2) MOTIVAZIONI CHE PORTANO ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N. 1 AL VIGENTE P.R.G.C.**

La variante del PRGC che si rende necessaria riguarda, con riferimento al PRGC vigente, le seguenti modifiche ed adeguamenti:

a) Portare da fabbricabili ad agricoli i due lotti che si collocano alla Tav. 5C – Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Cicengo, Pozzo (scala 1:200) del PRGC vigente, indicati con PEC 1 (in località POZZO) e PEC 2 (in località MOMPAIATO).

b) Destinare a parcheggio il sedime del fabbricato disabitato e pericolante che si posiziona sulla medesima Tav. 5c in località centro storico di Cicengo; catastalmente individuato al foglio n. 12, particella 139.

c) Modificare le due aree servizi ad uso pubblico si collocano pure sulla medesima predetta Tav. 5c in località "frazione Cicengo" individuate con le sigle Pe5 e Ve5. Tutti questi lotti risultano pure inseriti nella Tav. 3 – Planimetria generale di P.R.G.C.: assetto insediativo, viabilità e vincoli (scala 1:5.000).

d) Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti:

- d.1) il punto 9. dell'art. 12) (pag.45) che regola le "Prescrizioni particolari per gli interventi nelle aree interne al perimetro dei centri storici", viene adeguato alle esigenze di poter disporre nella sostituzione e/o realizzazione dei serramenti di tutti i materiali più idonei per l'adeguamento dell'efficienza energetica, mantenendo e garantendo progettualmente sempre la maggior similitudine possibile, della facciata del serramento, con la tipologia dei serramenti esistenti. A tal fine il testo vigente del punto 9. subisce:

- la eliminazione della frase "In particolare non potranno essere utilizzati materiali avulsi dalla tradizione locale quali l'alluminio, i laminati plastici e similari";

- Sostituita dalla nuova disposizione "Gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e di riqualificazione edilizia potranno prevedere serramenti in materiali diversi a condizione che la facciata esterna del serramento sia con "effetto legno" o nelle forme e colorazioni originarie o tipiche della tradizione. In sede di documentazione progettuale dovrà essere allegato l'abaco del serramento che attesti il rispetto della norma".

Il testo completo del punto 9. dell'art.12) viene riportato più avanti al p.to 2.5)

- d.2) Si introduce il nuovo punto 7. dell'art. 26) (pag.126) che regola le "Opere minori, accessorie e pertinenziali" che prevede la possibilità, estesa a tutta la Zona Normativa, di poter ricavare autorimesse con il recupero di porzioni di fabbricati agricoli o ex agricoli ed, ove questo recupero non sia possibile, consentire la realizzazione in ampliamenti o nuove costruzioni sull'area di pertinenza nella misura massima di 25 mq. Il testo completo del punto 7 aggiunto all'art. 26) delle N.T.A. è riportato più avanti al p.to 2.5)

Completata la elencazione delle modifiche previste alla N.T.A. dalla presente Variante (1) parziale di seguito si riportano, come detto, le considerazioni e giustificazioni delle modifiche stesse come appena elencate ai precedenti punti a), b), c) e d).

**2.1) In relazione ai due lotti PEC 1 e PEC 2** (di cui al p.to a)) ora destinati alla edificazione a fini residenziali civili, visto, che ormai da otto anni non vi sono stati interessamenti ad un loro utilizzo e considerato il momento attuale che vede il mercato delle costruzioni del tutto fermo, specie in località situate in comuni sufficientemente distanti da centri abitati di una certa importanza, (pensando ad esempio alla zona più interdipendente con Odalengo Grande quale Casale Monferrato), i proprietari dei terreni, ricadenti nei due lotti preindicati, hanno deciso di rinunciare alla edificabilità delle aree di loro proprietà inserite nei due lotti medesimi, riportando i mappali di questi lotti alla destinazione d'uso primitiva e cioè "agricola".

2.1.1) La superficie dei due lotti da riportare dalla destinazione d'uso attuale fabbricabile residenziale – "Area Normativa C4: di nuovo impianto" a destinazione d'uso "Agricola": risulta:

Lotto PEC1 interamente da riportare ad uso agricolo per complessivi mq. 5.960 ( a Catasto Terreni), occupante n. due particelle individuate catastalmente al foglio 15, particella n. 267 di mq. 990 e particella n. 282 di mq 4.970 – In PRGC Vigente l'area di questo lotto viene indicata con una superficie leggermente inferiore a quella catastale ed esattamente in mq..5.888 e questo valore verrà tenuto in considerazione per la verifica C.I.R.

Lotto PEC2 da riportare nella sua intierezza ad uso agricolo e quindi per complessivi mq. 10.560 dei quali : - mq 9.390, occupante n. una intera particella, individuata

catastalmente al foglio 15, n. 354 e - mq 1.170 posizionati a valle del mappale 354 e individuati nella parte terminale sud-ovest dei mappali nn. 355, 356 e 357.

**2.2) Il fabbricato di abitazione civile, (di cui al p.to b)) pericolante, situato nel centro storico della frazione Cicengo si prevede di demolirlo e di utilizzare il suo sedime come area per servizi ad uso parcheggio, stante la sua ottima collocazione in immediata vicinanza con la struttura socio assistenziale;**

L'area del sedime del fabbricato è di mq 180

**2.3) In merito alle aree Pe5 e Ve5 ad uso servizi pubblici (di cui al p.to c)) si prevede di:**

2.3.1) stralciare una quota dell'area ad uso Verde Pubblico dell'area Ve5 e collocarla, sempre come Verde Pubblico, a valle del Capoluogo fra la strada di accesso al Capoluogo stesso e l'area di Tutela Paesistica (ATP) che circonda il fabbricato della "Madonna di Moncucco", riportata sulla Tav.3 del PRGC;

2.3.2) questo per valorizzare e meglio caratterizzare ambientalmente con la predetta aggiunta di un'area a verde pubblico attrezzato l'area adiacente a quella già individuata dal PRGC vigente quale area di Tutela Paesistica, denominata della "Madonna di Moncucco";

2.3.3) la superficie di mq 3.802, che viene tolta all'area Ve5 ad uso verde pubblico, si riporta ad uso agricolo;

2.3.4) modificare la ripartizione delle aree ad uso pubblico Ve5 residua e Pe5 tra l'uso parcheggio e l'uso verde pubblico; ed esattamente in Ve5a mq 1021, Ve5b mq 902 e Pe5 mq 1079, in totale la superficie delle aree servizi del PRGC vigente non viene modificata complessivamente ma solo redistribuita sulle nuove sagome delle aree predette oltre alla nuova area ad uso verde pubblico Ve5c in adiacenza alla ATP nella quale ricade il fabbricato della Madonna di Moncucco:

Nella nuova area Ve5c si è trasferita la parte dell'area dell'attuale Ve5 che è stata riportata all'uso agricolo che, come detto, risulta di 3802 mq diminuita della superficie dell'area parcheggio introdotta in centro storico di Cicengo in luogo del fabbricato pericolante e già in gran parte implosa per crollo parziale di: tetto, solai e murature interne, indicata in planimetria con la Pe5b di mq 180; così l'area Ve5c sarà di  $3802 \text{ mq} - 180 \text{ mq} = 3.622 \text{ mq}$ ;

Così operando non apportiamo nessuna modifica alla totale area per servizi di uso pubblico individuata dal PRGC vigente, si procederà però a modificare le aree della tabella 5.I, che indica le aree per servizi, individuati in cartografia per ciascun centro abitato,



**2.4) Tabella 5.I** - viene riportata: sia nella versione presente nella relazione illustrativa del PRGC vigente, sia nella situazione modificata nella presente Variante Parziale al PRGC per tenere conto della mutata ripartizione apportata a dette aree:

**Tab.5.I : Aree per servizi individuati in cartografia del PRGC vigente per ciascun centro abitato**

<b>Centro Abitato</b>	<b>Istruzione Mq</b>	<b>Interesse Comune Mq</b>	<b>Verde Pubblico Mq</b>	<b>Parcheggi Pubblici Mq</b>	<b>Totali Mq</b>
Capoluogo	0	1.012	3317	3186	7.515
Vallestura	0	555	2379	321	3255
Casaleggio	0	176	0	0	176
San Quilico	0	0	0	0	0
Cicengo	0	348	5557	2052	7957
Pozzo	0	1028	0	3601	4629
Sant'Antonio	0	1072	1238	638	2948
Vallarolo	0	0	0	0	0
Rio Valle	0	47	0	0	47
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>4238</b>	<b>12491</b>	<b>9798</b>	<b>26527</b>

**Tab.5.I : Aree per servizi individuati in cartografia della presente Variante Parziale al PRGC vigente per ciascun centro abitato**

<b>Centro Abitato</b>	<b>Istruzione Mq</b>	<b>Interesse Comune Mq</b>	<b>Verde Pubblico Mq</b>	<b>Parcheggi Pubblici Mq</b>	<b>Totali mq</b>
Capoluogo	0	1.012	6939	3186	11137
Vallestura	0	555	2379	321	3255
Casaleggio	0	176	0	0	176
San Quilico	0	0	0	0	0
Cicengo	0	348	1923	2064	4335
Pozzo	0	1028	0	3601	4629
Sant'Antonio	0	1072	1238	638	2948
Vallarolo	0	0	0	0	0
Rio Valle	0	47	0	0	47
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>4238</b>	<b>12479</b>	<b>9810</b>	<b>26527</b>

Si osserva che la modesta redistribuzione delle aree per il Verde Pubblico e Parcheggio incide in modo trascurabile ed esattamente per lo 0,12 %.

## **2.5) Modifiche e Collegamento con le N.T.A.**

2.5.1) Le modifiche descritte al p.to 2.1) della destinazione d'uso dei due lotti : PEC 1 e PEC 2, da fabbricabili ad agricoli, producono l'annullamento completo delle "aree residenziali di nuovo impianto" definite come "aree C4" inserite nell'art. 14) delle NTA e questo comporta la cancellazione dall'art. 14) :

- della riga del punto 3, che individua la zona "C4 aree di nuovo impianto (assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo), (riportata a pag. 52),
- dell'intero punto 10 e di tutti i suoi sottopunti "Aree normativa C4 aree di nuovo impianto" (occupante parte di pag. 57 e per intero le pagine 58, 59 e 60);

2.5.2) invece il cambio di destinazione d'uso del fabbricato pericolante (di cui al p.to 2.2) e le sistemazioni dei tre lotti delle aree per servizi ad uso parcheggio e verde non determinano alcuna variazione alla N.T.d'A. del PRGC vigente;

2.5.3) la modifica del punto 9. Dell'rt. 12) delle NTA, (riportata al precedente p.to 2) lett. d.1) riguardante la tipologia dei materiali con i quali si debbono realizzare le sostituzioni o la fornitura dei nuovi serramenti nelle aree dei centri storici, risulta sicuramente importante specie in considerazione di dover ottenere dei sostanziali miglioramenti all'efficientamento energetico del fabbricato ed al conseguente risparmio dei consumi sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

Gli interventi di efficientamento energetico sono essenziali e mai sono stati così importanti come in questo periodo nel quale siamo chiamati a ridurre i consumi dei combustibili nel modo più alto possibile.

Certi tipi di profili non sono più sostenibili: sia per i costi, che per la loro limitata capacità coibente, che rende difficile raggiungere valori di una idonea trasmittanza termica.

Ovviamente le soluzioni alternative alla tradizionale debbono essere realizzate in modo da riprodurre, nella maniera più rispondente possibile, la tipologia della facciata dei serramenti esistenti.

In questa prospettiva il testo del punto 9. dell'art.12) è stato modificato e viene di seguito riportato per intero:

(con scritta a caratteri rossi con riga di cancellatura pure in rosso per la parte eliminata e con fondo giallo per la parte aggiunta come nuovo testo)

“I serramenti esterni (finestre, portefinestre, persiane, vetrine, portoncini, ecc.) dovranno essere realizzati in legno, nelle forme e nelle coloriture originarie ovvero tipiche della tradizione locale. Eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate in profilati di ferro nelle forme e nelle coloriture tradizionali. ~~In particolare non potranno essere utilizzati materiali avulsi dalla tradizione locale quali l’alluminio, i laminati plastici e similari.~~ Gli interventi di miglioramento dell’efficienza energetica e di riqualificazione edilizia potranno prevedere serramenti in materiali diversi a condizione che la facciata esterna del serramento sia con “”effetto legno”” o nelle forme e colorazioni originarie o tipiche della tradizione. In sede di documentazione progettuale dovrà essere allegato l’abaco del serramento che attesti il rispetto della norma.”

2.5.4 In merito alla modifica consistente nell’aggiunta del p.to 7 all’art. 26 dele NTA, (riportata al precedente p.to 2) lett. d.2) riguardante la possibilità di realizzare nuove autorimesse: sia come recupero di volumi inutilizzati e/o accessori o, in assenza di volumi recuperabili, come ampliamento o nuovi corpi di fabbrica su aree accessorie, si argomenta come in appresso:

- necessità di eliminare la sosta di autoveicoli dalla sede stradale, che purtroppo quasi sempre risulta di limitata larghezza ed insufficiente ad offrire idonei spazi di sosta;
- recupero con miglioramento strutturale ed estetico di porzioni di fabbricati inutilizzati. I quali sono, quasi sempre, non solo abbandonati ma pure degradati, quali: ex vani rurali, porticati, casseri, ripostigli a piano terra insalubri e similari;
- realizzazioni, in mancanza dei volumi predetti, di piccoli volumi formanti ampliamento o nuova costruzione da inserirsi in aree pertinenziali di abbricati ad uso abitativo; in questo caso si dovrà rispettare il vincolo che limita la superficie dell’autorimessa a soli 25 mq.

Queste costruzioni vanno in ogni caso eseguite nel rispetto dei caratteri tipologici, formali strutturali e decorativi che li caratterizzano.

Il testo completo del punto 7 aggiunto all’art. 26) delle N.T.A. (inserito a pag.124) è di seguito riportato:

## **7 Autorimesse pertinentziali.**

**7.1** In tutta la Zona Normativa, nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di tutela del paesaggio, di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, al servizio esclusivo dei fabbricati abitativi (rurali o civili) possono essere realizzate autorimesse attraverso il recupero di porzioni agricole o ex agricole anche in corpi di fabbrica accessori, chiusi

o aperti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali strutturali e decorativi che li caratterizzano. Nel caso non sia possibile reperire volumetrie adatte o sufficienti, è consentito realizzare autorimesse in ampliamenti o nuove costruzioni sull'area di pertinenza nella misura massima di 25 mq.

7.2 Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere realizzati anche in superamento dei limiti di Uf e di Rc, rispettando le distanze previste dalla singola zona e in conformità alle prescrizioni dettate dall'art 18.

Il richiamo di questo nuovo punto 7 dell'art. 26 delle NTA viene anche evidenziato:

- nell'art. 22 “ Aree di Tutela Ambientale. Area di Tutela Paesaggistica e Percorsi di Pregio Paesaggistico – al punto 2.2 “L'intervento di "nuova costruzione" è ammesso esclusivamente per: ... omissis, lett.c) (a pag.100) opere pertinenziali agli edifici così come declamate all'art.26”;
- nell'art. 23 “Norme di tutela della pericolosità geomorfologica: classi di pericolosità geomorfologica (art.10, comma 1.4, delle presenti norme): al punto 6 “Prescrizioni specifiche Classi III”;
- sottopunto 6.1 Classe III indifferenziata, 6.1.1 In tali classi sono ammessi: ---omissis – la realizzazione di nuove pertinenze di cui all'art. 26 (riportato a pag.106);
- sottopunto 6.2 Classe IIIa1), 6.2.1 sugli edifici isolati esistenti e nelle aree ad essi pertinenziali sono ammessi: ---omissis – la realizzazione di nuove pertinenze di cui all'art. 26 (riportato a pag.107);
- sottopunto 6.6 Classe IIIa-E3), 6.6.1 in tali aree sono consentiti, oltre agli interventi di cui alla classe IIIa-E2):: ---omissis – la realizzazione di nuove pertinenze di cui all'art. 26 (riportato a pag.108);

**2.6) Adeguamento della documentazione** - Per adeguare la documentazione tecnica del PRGC vigente alle modifiche introdotte con la presente Variante Parziale si procederà alla correzione dei seguenti elaborati:

2.6.1) tavola grafica del PRGC contrassegnata Tav. 5C ( scala 1:2000) Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande: Cicengo, Pozzo del PRGC vigente al fine di eliminare il retino ed il contrassegno delle due aree ora indicate come PEC1 (eliminazione totale ) e

PEC2 (eliminazione totale); modificare le aree per servizi attuali Pe5 e Ve5 ridistribuite in parte nelle aree Pe5a, Pe5b, Ve5a, Ve5b e Ve5c;

2.6.2) tavola grafica del PRGC contrassegnata con il Tav. 3 (scala 1:5000) per indicare cartograficamente la nuova introduzione dell'area Ve5c corrispondente alla porzione di area servizi stralciata dall'area attuale Ve5 alla quale si sottrae la superficie della nuova area Pe5b uso parcheggio sita nel centro storico di Cicengo.

2.6.3) tavola grafica del PRGC contrassegnata con Tav. 6b) (scala 1:1000) Sviluppi del Centro Storico di: - Cicengo - Vallarolo - Sant'Antonio - Rio Valle, per indicare cartograficamente la nuova introduzione dell'area Pe5b corrispondente alla nuova piccola area servizi uso parcheggio nel Centro Storico di Cicengo, ottenuta a seguito demolizione fabbricato pericolante.

2.6.4) Adeguamento del Testo delle N.T.A. introducendo in esso le modifiche della presente Variante(1) Parziale, le modifiche sono ben evidenziate e così riconoscibili: - le parti da cancellare sul testo delle NTA vigenti son scritte con caratteri rossi e sbarrati orizzontalmente con linea continua pure rossa, mentre le parti di testo di nuova introduzione sono evidenziate con campo giallo.

2.7) **Aggiornamento allegati-schede della C.I.R.** (capacità insediativa residenziale); in seguito alle variazioni introdotte nella presente Variante Parziale si procederà all'aggiornamento delle schede della C.I.R come riportate al successivo punto 3).

## **2.8) Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. della Variante**

Verrà redatta una relazione di collegamento e precisazione in ordine alle problematiche connesse alla assoggettabilità o non assoggettabilità delle modifiche introdotte con la presente Variante Parziale alla V.A.S. ( Valutazione Ambientale Strategica), relazione che dovrà essere allegata alla documentazione della Variante Parziale e che verrà approvata, con D.G.C., contestualmente con la Variante Parziale medesima.

### **3) AGGIORNAMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE COLLEGATA ALLE MODIFICHE CHE SI INTRODUCONO CON LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE AL PRGC VIGENTE.**

#### **3.1) Precisazione sulle aree per servizi**

Si deve evidenziare come la previsione di aree per servizi non venga minimamente modificata dalla presente Variante Parziale.

Infatti, nel PRGC vigente, le aree per servizi correlate ai due Lotti in oggetto e cioè il lotto PEC1 ed il lotto PEC2 non hanno interessato il complessivo delle aree per servizi, in quanto le stesse aree per servizi ad essi dedicate sono state indicate in normative PEC; dovola superficie da destinarsi ad uso servizi per la singola area PC1 e PEC2 viene prefissata ma si doveva introdurre solo nel momento dell'uso con la redazione dello strumento esecutivo PEC;

queste aree per servizi il PRGC vigente le faceva stralciare direttamente dalla superficie complessiva territoriale di ogni singolo lotto.

Inoltre, come prima detto, la redistribuzione delle aree per servizi attuali Ve5 e Pe5 viene effettuata lasciando immutato il valore complessivo dell'area per servizi.

A tal fine si predispongono, nelle schede dei dati urbani, allegate alla Relazione illustrativa del PRGC vigente, a pagina 32 (riportate nella presente relazione a pagina 12 e 13), due tabelle la 5f e la 5g che indicano, con gli altri parametri urbanistici delle singole aree PC1 e PC2, pure la superficie per servizi d'uso pubblico da reperire da ognuno dei due lotti.

**3.2)** Vengono riportati nelle pagine seguenti gli - "**Allegati 1 e 2 della Scheda C,**  
( di cui alla Circolare 16/URE "):

- sia quelli collegati alla situazione esistente cui al PRGC Vigente,
- sia quelli che si determinano a seguito della presente Variante Parziale.

#### **3.2.1) SEZIONE 1 – Allegato 1 alla Scheda C ①- SITUAZIONE ESISTENTE**

Capacità insediativa residenziale teorica

##### **1 STATO DI FATTO**

-1.0 abitanti residenziali ( ISTAT 2000. )	n.	537 <sup>n</sup>
-1.1 abitanti stabili attuali	n.	
-1.2 abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	
-1.3 vani residenziali esistenti	tot. n.	1.433
- occupati stabilmente	n.	846
- occupati saltuariamente/non occupati	n.	587
- non occupati	n.	
-1.4 volumetria residenziale esistente (valore stimato)	n.	134.880

## 2 NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova costruzione	n.
- con interventi di recupero	n.
- con interventi di nuova edificazione	n.
2.2 volumetria residenziale di nuova edificazione	mc. <b>63.156</b>
- con interventi di recupero	mc.. 42.050
- con interventi di nuova edificazione	mc. 21.106

## 3 VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n. 1.650
- abitanti stabili previsti	n.
- abitanti saltuarii previsti	n.

## 4 PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 - per gli interventi di recupero	mc/ab. <b>120</b>
4.2 - per gli interventi di nuova edificazione	mc/ab. <b>120</b>
4.2 - per gli interventi con destinazione d'uso Turistico - ricettiva	mc/ab. <b>120</b>

① La scheda è stata modificata in parete per renderla coerente ai dati disponibili

### 3.2.2) SEZIONE 1 – Allegato 2 alla Scheda C① **SITUAZIONE ESISTENTE**

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normative: destinazione residenziale

Area Normat.	Sup. Territoriale	Superf. Fondiaria Libera	Densità massima consent.	INSEDIABILITA' TEORICA			VOLUMI RESIDENZIALI		
				Esistent	Incrmento max.	Totale	In volumi esistenti	In nuovi volumi	Totale
Tipo	mq	mq	mq/mc	mc	Mc	Mc	n. abitanti	n. abitanti	n. abitanti
A1	1.444	0		0	0	0			
A2	4.096	0		7.208	0	7.208	60	0	60
A3	67.292	0		67.133	0	67.133	559	0	559
A4	36.964	0		28.272	0	28.272	236	0	236
A5	6.854	0		3.681	0	3.681	31	0	31
B1	41.619	16.469	0,99	20.248	16.305	36.553	169	136	305
B2	9.851	3.685	1,80	11.954	3.307	15.261	100	28	127
BR	19.103	0		5.982	0	5.982	50	0	50
C1	3.545	1.093	1,05	2.060	1.147	3.207	17	10	27
C3	3.685	3.685	0,90	0	3.317	5.982	0	28	28
<b>C4</b>	<b>16.448</b>	<b>12.336</b>	<b>0,90</b>	<b>0</b>	<b>11.102</b>	<b>11.102</b>	<b>0</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
E				13.600	2.720	16.320	113	23	136
				<b>160.138</b>	<b>37.898</b>	<b>198.036</b>			<b>1.650</b>

N.B. Il numero degli abitanti è stato calcolato con indice volume/abit. = 120 mc/ab.  
- (198.036 mc / 120 mc/ab) = 1.650 abitanti.

① La scheda è stata modificata in parte per renderla coerente ai dati disponibili

Gli allegati 1 e 2 alla Scheda C al fine di aggiornarli rispetto alla situazione esistente del PRGC vigente, dovranno essere modificati, a seguito di quanto previsto dalla presente Variante Parziale N.1, solo per le aree di tipo C4 definite in PRGC vigente come " aree di nuovo impianto".

Queste due aree sono quelle indicate appunto con le sigle PEC1 e PEC2 e sono proprio quelle oggetto della presente variante Parziale.

In particolare, nell'elaborato portante sia la Relazione Illustrativa e che la Scheda dei dati Urbani del PRGC vigente, sono predisposte le due tabelle 5f per il PEC 1 e 5g per il PEC2 nelle quali vengono quantificati i dati urbani per ciascuna delle due aree, interessate, ora, dalla presente Variante N. 1:

<b>PEC1 ( tab. 5f)</b> superficie territoriale mq. <b>5.888</b> ; - superficie fondiaria mq. <b>4.416</b> Sevizi pubblici mq. <b>1.472</b> ; - volume mc. <b>3.974</b> Insediabilità teorica = abitanti n. <b>33</b> .
--

<b>PEC2 (tab. 5g)</b> Superficie territoriale mq. <b>10.560</b> ; - Superficie fondiaria mq. <b>7.920</b> Servizi pubblici mq. <b>2.640</b> ; - Volume mc. <b>7.128</b> Insediabilità teorica = abitanti n. <b>60</b> .
---

Tenendo presenti i dati sopra riportati vengono aggiornati e di seguito riportati:

- l'allegato 1 e - l'allegato 2 della Scheda C, aggiornate con la situazione modificata dalla presente Variante Parziale. ( Abitanti attualmente presenti N. 405).

### **3.2.3) SEZIONE 1 – Allegato 1 alla Scheda C ①-SITUAZIONE MODIFICATA CON LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N. 1.**

Capacità insediativa residenziale teorica

#### **1 STATO DI FATTO**

1.0 abitanti residenziali ( ISTAT 200. )	n.	537"
1.1 abitanti stabili attuali	n.	
1.2 abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	
1.3 vani residenziali esistenti	tot. n.	1.433
- occupati stabilmente	n.	846
- occupati saltuariamente/non occupati	n.	587
- non occupati	n.	
1.4 volumetria residenziale esistente (valore stimato)	n.	134.880



## 2 NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova costruzione	n.
- con interventi di recupero	n.
- con interventi di nuova edificazione	n.
2.2 volumetria residenziale di nuova edificazione	mc. <b>52.054</b>
- con interventi di recupero	mc.. 42.050
- con interventi di nuova edificazione	mc. 10.004

## 3 VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n. 1.557
- abitanti stabili previsti	n.
- abitanti saltuarii previsti	n.

## 3 PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 - per gli interventi di recupero	mc/ab. <b>120</b>
4.2 - per gli interventi di nuova edificazione	mc/ab. <b>120</b>
4.2 - per gli interventi con destinazione d'uso Turistico - ricettiva	mc/ab. <b>120</b>

① La scheda è stata modificata in parete per renderla coerente ai dati disponibili

### 3.2.4) SEZIONE 1 – Allegato 2 alla Scheda C① SITUAZIONE SITUAZIONE MODIFICATA CON LA PRESENTE VARIANTE PARZIALE N.1.

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normative: destinazione residenziale

Area Normat.	Sup. Territoriale	Superf. Fondiaria Libera	Densità massima consent.	INSEDIABILITA' TEORICA			VOLUMI RESIDENZIALI		
				Esistent	Incrumento max.	Totale	In volumi esistenti	In nuovi volumi	Totale
Tipo	mq	mq	mq/mc	Mc	Mc	Mc	n. abitanti	n. abitanti	n. abitanti
A1	1.444	0		0	0	0			
A2	4.096	0		7.208	0	7.208	60	0	60
A3	67.292	0		67.133	0	67.133	559	0	559
A4	36.964	0		28.272	0	28.272	236	0	236
A5	6.854	0		3.681	0	3.681	31	0	31
B1	41.619	16.469	0,99	20.248	16.305	36.553	169	136	305
B2	9.851	3.685	1,80	11.954	3.307	15.261	100	28	127
BR	19.103	0		5.982	0	5.982	50	0	50
C1	3.545	1.093	1,05	2.060	1.147	3.207	17	10	27
C3	3.685	3.685	0,90	0	3.317	5.982	0	28	28
<del>C4</del>	<del>16.448</del>	<del>12.336</del>	<del>0,90</del>	<del>0</del>	<del>11.102</del>	<del>11.102</del>	<del>0</del>	<del>93</del>	<del>93</del>
E				13.600	2.720	16.320	113	23	136
				<b>160.138</b>	<b>26.796</b>	<b>186.934</b>			<b>1.557</b>

Come ultima precisazione si sottolinea il fatto che a seguito della presente Variante Parziale N.1 del PRGC vigente, non sono più previste aree di tipo C4 che erano riferite ai soli due lotti PEC 1 e PRC 2 che formano oggetto di cambio di destinazione d'uso da fabbricabili a fini abitativi all'uso agricolo, come precisato al punto 2 letta) e motivato al punto 2.1).

#### **4) ELENCO ELABORATI della PRESENTE VARIANTE N. 1 AL P.R.G.C. VIGENTE.**

- 1) – Allegato 1) Relazione tecnica ed illustrativa del progetto, circa i contenuti e le norme progettuali elaborate dalla presente Variante Parziale N.1 al PRGC per riportare da edificabili ad uso agricolo n. 2 aree (cartograficamente individuate come PEC1 e PEC2), completa dei seguenti Allegati:
  - 1.1) - Allegato 1 alla Scheda C;
  - 1.2) - Allegato 2 alla Scheda C;
  
- 2) -Allegato 2) Tavola 3/e Planimetria generale di P.R.G.C., Assetto insediativo, Viabilità e Vincoli, scala 1: 5.000 (situazione esistente);
  
- 3) -Allegato 3) Tavola 3/s Planimetria generale di P.R.G.C., Assetto insediativo, Viabilità e Vincoli, scala 1: 5.000 (situazione di Sovrapposizione esistente / variante);
  
- 4) -Allegato 4) Tavola 3/p Planimetria generale di P.R.G.C., Assetto insediativo, Viabilità e Vincoli, scala 1: 5.000 ( situazione definita dalla variante);
  
- 5) -Allegato 5) Tavola 5c/e Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, Cicengo-Pozzo, scala 1: 2.000 ( situazione esistente);
  
- 6) -Allegato 6) Tavola 5c/s Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, Cicengo-Pozzo, scala 1: 2.000 (situazione di Sovrapposizione esistente / variante);
  
- 7) -Allegato 7) Tavola 5c/p Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande, Cicengo-Pozzo, scala 1: 2.000 (situazione definita dalla variante).
  
- 8) -Allegato 8) Tavola 6b/e Sviluppi del centro storico: -Cicengo – Vallarolo – Sant'Antonio e Rio Valle; scala 1: 1.000 (situazione esistente);

- 9) - Allegato 9) Tavola 6b/s Sviluppi del centro storico:-Cicengo – Vallarolo – Sant’Antonio e Rio Valle; scala 1:1.000 (situazione di Sovrapposizione esistente/variante);
- 10) - Allegato 10) Tavola 6b/p Sviluppi del centro storico: -Cicengo – Vallarolo – Sant’Antonio e Rio Valle; scala 1: 1.000 (situazione definita dalla variante)
- 11) - Allegato 11) Norme Tecniche d’Attuazione con le modifiche proposte in Variante;
- 12) - Allegato 12) Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).